Fiche «Actualité» n°2

La refonte de la fiscalité de l'urbanisme

L'article 28 de la Loi de finances rectificative pour 2010 refond la fiscalité de l'urbanisme avec deux objectifs clairement affichés : réduire la complexité du dispositif actuel et mieux relier la fiscalité au projet de territoire.

Cette fiche revient sur les deux éléments clefs de cette évolution que sont la création de la Taxe d'Aménagement (TA) et l'instauration d'un Versement pour Sous-Densité (VSD).

Elle explique les mécanismes de cette nouvelle fiscalité et en identifie les impacts pour les collectivités locales.

La taxe d'aménagement

Afin de gagner en lisibilité et en efficacité, le législateur a créé une taxe d'aménagement unique pour financer les opérations d'urbanisme et de protection de l'environnement. C'est l'occasion pour les collectivités locales de remettre à plat leur fiscalité, en lien avec les projets.

Définition et mode d'emploi

Quatre taxes en une

A partir du 1er mars 2012, la Taxe d'Aménagement se substitue en Rhône-Alpes à :

- la Taxe Locale d'Equipement (TLE) ;
- la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) ;
- la taxe départementale pour le financement des dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement CAUE ;
- la taxe d'équipement de la Savoie.

CERF RHÔNE-ALPES CENTRE D'ÉCHANGES ET DE RESSOURCES FONCIÈRES

Modalités d'instauration de la TA

La TA se décline en trois parts : la part communale ou intercommunale, la part départementale et la part régionale (uniquement en Ile-de-France).

L'instauration de la part communale et intercommunale créé un lien étroit avec le projet de territoire :

- elle s'applique de plein droit aux communes disposant d'un PLU ou d'un POS ainsi qu'aux communautés urbaines. En l'absence de délibération, le taux s'établit à 1% ;
- elle exige une délibération pour les autres communes et les EPCI compétents en matière d'urbanisme.

La part départementale est instituée, quant à elle, par délibération du Conseil général et s'applique sur toutes les communes du département. Elle se substitue à la TDENS et à la taxe destinée au financement des CAUE.

Dans tous les cas, les délibérations relatives à l'application de la TA devront être prises**, au plus tard, le 30 novembre 2011.**

Personnes et opérations imposables à la TA

La TA s'applique aux opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'aménagements soumises à un régime d'autorisation. Le redevable de cette taxe est le bénéficiaire de l'autorisation. La taxe est intégrée au prix de revient de l'ensemble immobilier.

GUY F. / Urbalyon

Mode de calcul de la TA

L'assiette de la TA est le produit de la surface de construction et d'une valeur fofaitaire au m² qui s'établit pour la construction à 660 euros/ m². Les valeurs forfaitaires des installations sont fixées par la loi.

Il est important de noter que l'assiette de la taxe d'aménagement s'applique à la surface utile*, différant en cela de la Taxe Locale d'Equipement assise sur la SHON.

Par ailleurs, afin de ne pas alourdir la pression fiscale sur certains produits, le législateur a prévu des abattements à hauteur de 50% pour logements sociaux à TVA réduite, les 100 premiers m² des résidences principales, les locaux à usage industriel et commercial.

**Surface utile*
Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies (article L. 331-10 du Code de l'urbanisme)

Le taux d'imposition fixé par les communes et les intercommunalités peut être sectorisé par zone, en fonction des besoins d'équipements publics générés par les opérations.

Plafonné à 5%, ce taux peut être majoré à 20% sur les secteurs nécessitant des besoins d'équipements «substantiels». Il entraine alors la suppression des participations en cours avant leur date d'abrogation prévue au 1er janvier 2015 : voirie et réseaux, raccordement à l'égout et non réalisation d'aire de stationnement.

Le taux départemental ne peut, quant à lui, excéder 2,5%.

Formule de calcul

Le montant de la TA sera calculé selon la formule suivante :
TA = Sc x Vf x T
Su = la surface utile ou le nombre d'installations
Vf = valeur forfaitaire du m²
T = taux d'imposition

Cas pratique

Un propriétaire souhaite construire une maison d'un étage avec une emprise au sol de 90m², sur une parcelle de 450 m². La surface utile est de 167 m² , et la valeur déclarée du terrain est de 158 000 euros.

Sur le secteur de construction, le taux d'imposition de la TA est fixé à 5%. Le propriétaire bénéficie de l'abattement de 50% applicable aux résidences principales.

Le propriétaire devra s'acquitter d'une TA de 3 861 euros :
TA = ((100 x 330) + (67 x 660)) x 0,05
Su = 167 m²
Vf = 660 €
50% de Vf = 330€
T = 5%
TA = 3 861€
Pour montrer l'importance que peut revêtir la majoration du taux d'imposition, un taux à 20% aurait impliqué une TA à 15 444 euros.

Exonérations de la TA

Un certain nombre d'opérations sont exonérées de plein droit ou à titre facultatif.

A titre d'exemple, les opérations réalisées dans le cadre d'Opératins d'Intérêt National, de Zones d'Aménagement Concerté, de conventions de Projet Urbain Partenarial sont exonérées de plein droit de la part communale et intercommunale de la TA. Il en est de même des locaux d'habitation bénéficiant d'un PLAI.

Concrètement pour l'élu

Une efficacité renforcée

La taxe d'aménagement est, à bien des égards, synonyme d'une efficacité renforcée :

- sa simplificité d'application (une taxe, un taux) facilite son appropriation par les élus et son adaptation à des contextes évolutifs ;
- la transparence qu'elle introduit dans les mécanismes de financement réduit l'insécurité juridique et les risques de contentieux inhérents au système actuel ;
- le lien renforcé entre fiscalité et projet de territoire permet aux collectivités locales de mieux cibler l'effort fiscal sur les zones en croissance.

Anticiper dès aujourd'hui

Afin d'optimiser les effets de cette nouvelle taxe, les collectivités locales doivent :

- définir, avant le 30 novembre 2011, un taux d'imposition qui garantisse un niveau de recettes au moins équivalent à celui qu'elles percoivent actuellement ;
- intégrer l'outil fiscal dans l'élaboration et la révision des PLU afin d'assurer une juste contribution des propriétaires et des opérateurs à l'effort de développement.

CREN

Le Versement pour Sous-Densité

Définition et mode d'emploi

Le Versement pour Sous-Densité (VSD) introduit un changement important par rapport au système en vigueur puisqu'il subsitue au concept de densité maximale, celui d'un seuil minimal.

Autorité compétente

Le VSD est institué par les collectivités, communes et intercomunalités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il est applicable uniquement aux zones U et AU et doit figurer en annexe du PLU.

L'institution de ce versement entraine la suppression du Plafond Légal de Densité (PLD) avant son abrogation officielle fixée au 1er janvier 2015 .

Seuil minimal de densité et calcul du VSD

La collectivité doit fixer un Seuil Minimal de Densité (SMD) déterminé par secteur du territoire et valable 3 ans (mais modifiable à tout moment sur délibération « motivée » de l'organe décisionnel).

Le seuil devra être compris entre la moitié et les trois quarts de la densité maximale autorisée par le PLU.

Pour ne pas avoir à verser le VSD, la densité de chaque nouvelle construction devra être supérieure ou égale à ce seuil.

Exonération du VSD

S'il s'avère qu'une partie du terrain est inconstructible pour des raisons administratives, physiques ou préventives alors ces surfaces ne seront pas prises en compte dans le calcul de la densité. Il existe également un certain nombre d'exonérations identiques à celles de la taxe d'aménagement.

Formule de calcul

Le montant du versement sera calculé selon la formule suivante :
VSD = (Vt/2) x (Sm/Sr)
Vt = Valeur du terrain
Sm = Surface construite manquante pour atteindre la densité requise par le SMD
Sr = Surface construite requise pour atteindre la densité prévue par le SMD

Cas pratique

En plus du paiement de la taxe d'aménagement, le même propriétaire devra également s'acquitter du VSD. En effet, avec une densité de 0,4 (180m² / 450m²), son projet se situe en deça du seuil minimal fixé à 0,7 par la commune.

Il devra donc s'acquitter d'un Versement pour Sous-Densité de 33 857 euros.
VSD = (158 000/2) x (135/315) = 33 857 €
Vt = 158 000 €
Sm = surface minimale requise par le SMD - surface réalisée = 315m² - 180m² = 135m²
Sr = SMD x surface du terrain = 0,7 x 450m² = 315m².

Concrètement pour l'élu

Le VSD est un moyen pour l'élu de maîtriser l'urbanisation de sa collectivité.

Tout l'enjeu consiste à identifier le seuil de densité minimale pertinent, celui qui orientera la décision de l'opérateur. Idéalement, le VSD devrait être égal à 0. Un tel cas de figure signifierait que les densités recherchées par le PLU ont été respectées.

Directeur de publication : Denis PERRON (Président) | **Comité de rédaction** : Isabelle AMY (Région Rhône-Alpes), Sébastien BOBILLON (Saint-Eti enne Métropole), Marion BOISSEL (Urbalyon), Yann LEGER (SAFER RA), Yann MARCHAND (SNAL), Eric PEIGNE (Grand Lyon), Pierre USEO (CG de l'Ain) | **Auteur:** Florent GARNIER (CERF RA) | **Conception-graphique** : Sylvie LAJOIX (CERF RA), Lise MAITRALLET (CERF RA)